

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2141/71/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek st.p.č. 115 se stavbou čp. 71 a pozemek p.č. 377/1, vše v k.ú. a obci Česká Kamenice, zapsané na LV č. 57, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Děčín

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 1620/22-28

OBVYKLÁ CENA	4 380 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 57

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 11.10.2022

Vyhotoveno: V Trutnově 14.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.10.2022 za přítomnosti znalce a povinného.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 57
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 11.10.2022. K místnímu šetření byl pozván doporučeným odpisem povinný Martin Heřman, zásilka mu byla vhozena do schránky dne 16.9.2022. K místnímu šetření byli obesláni i spoluvlastníci nemovité věci. Místního šetření se zúčastnil povinný, zpřístupnil oceňovanou nemovitou věcí, předložil nájemní smlouvy, odhad tržní hodnoty nemovité věci ze dne 9.10.2016 a kopii Znaleckého posudku č. 0004/001-2021 ze dne 16.6.2021 vypracovaný Ing. Bc. Radkem Hamplem, Ph.D.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Projektová dokumentace z r. 1984 pro rekonstrukci
7. Nájemní smlouvy
8. Fotodokumentace pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí

například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Cena určená podle zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Děčín, obec Česká Kamenice, k.ú. Česká Kamenice
Adresa nemovité věci: Nám. Míru 71, 407 21 Česká Kamenice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 57:

Vlastnické právo	Podíl
Heřman Martin, Sněžnická 172/15, Děčín X-Bělá, 40502 Děčín	1/2
Jarkovská Stanislava, Teplická 150, Martiněves, 40502 Jílové	1/4
Jarkovský Jaromír, Teplická 150, Martiněves, 40502 Jílové	1/4

Dokumentace a skutečnost

Stavby byla vybudována v r. 1900 do dnešní podoby upravena v r. 2007, kdy byly obnovy rozvody vody, vytápění, plynovodu, v r. 2009 byl kompletně modernizován byt č. 3, který je situovaný v zadní přístavbě k RD a v r. 2014 byla provedena oprava opěrné zdi ve dvoře. Ostatní prvky stavby jsou původní, stavba je ve stavu před rekonstrukcí, jsou patrné dožívající konstrukce fasády, oken, krovu, střešní krytiny.

Místopis

Česká Kamenice je město na severu Čech, v okrese Děčín. Česká Kamenice má přibližně 5 000 obyvatel, výměru katastru 3876,50 ha, z toho lesy 1771,38 ha. Českou Kamenicí protéká řeka Kamenice. PSČ města je 407 21. Na území České Kamenice se stýkají tři chráněné krajinné oblasti, CHKO Lužické hory, CHKO Labské pískovce a CHKO České středohoří. Historické jádro města je městskou památkovou zónou. Českou Kamenicí prochází trať č. 081 Děčín–Rumburk a odbočuje zde trať do Kamenického Šenova, která kdysi vedla až do České Lípy a na jejímž tělese vede cyklostezka Varhany. Ve městě se nacházejí nádraží Česká Kamenice a Horní Kamenice.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	úzké centrum - historická část		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

2632/4

Město Česká Kamenice, Náměstí Míru 219, 40721 Česká Kamenice

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky se stavbou čp. 71 se nalézá v historickém centru obce Česká Kamenice, v zastavěném území, v okolí zástavby obdobných staveb pro bydlení s možností komerčního užívání. Nemovitá věc je přístupná z veřejné komunikace, ulice Nám. Míru. Území je kompletně zainvestováno sítěmi, nemovitá věc je napojena na NN, VV, VK a plyn, jedná se o stabilizované území. V blízkosti oceňované nemovité věci se nachází komplexní občanské vybavenost obce (městský úřad, knihovna, pošta, ZŠ, MŠ, ZUŠ, kulturní zařízení, lékárna, obchody, služby, sportoviště).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba je v KN zapsaná jako stavba RD, místním šetřením bylo zjištěno, že stavba má 3. NP a podkroví, celkem je 5 nájemních prostor (3 byty a 2 nebyty) a tedy svým stavebním uspořádáním odpovídá stavbě BD.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Způsob ochrany nemovitosti

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně - Stavba není zapsaná na seznamu kulturních památek
rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Předkupní právo
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo

Heřman Martin, Sněžnická 172/15, Děčín X-Bělá, 40502 Děčín
Jarkovská Stanislava, Teplická 150, Martiněves, 40502 Jílové
Jarkovský Jaromír, Teplická 150, Martiněves, 40502 Jílové

Podíl

1/2

1/4

1/4

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Heřman Martin

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 17.10.2022 09:00.

Ostatní rizika:

ANO Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

Komentář: Byly předloženy nájemní smlouvy:

Nájemní smlouva ze dne 27.10.2011 s dodatkem ze dne 30.12.2021 s nájemcem Drahomíra Nanárová - Byt č. 1 o velikosti 2+1 ve 2. NP stavby, smlouva je na dobu určitou do 31.12.2022 za sjednaný nájem ve výši 6000,- Kč bez služeb.

Nájemní smlouva ze dne 8.11.2012 s dodatkem ze dne 30.12.2021 s nájemcem Marie Džurbanová - Byt č. 2 o velikosti 2+1 ve 2. NP stavby, smlouva je na dobu určitou do 31.12.2022 - nebyla předložena příloha k nájemní smlouvě s vyčísleným nájem, dle předloženého ZP č. 0004/001/2021 je sjednaný nájem ve výši 6600,- Kč bez služeb.

Nájemní smlouva ze dne 8.6.2009 s dodatkem ze dne 1.12.2017 s nájemcem Ludmila Homutová - Byt č. 3 o velikosti 1+1 v přístavbě stavby, smlouva je na dobu určitou do 31.12.2019 (další dodatek předložen nebyl) - nebyla předložena příloha k nájemní smlouvě s vyčísleným nájem, dle předloženého ZP č. 0004/001/2021 je sjednaný nájem ve výši 3000,- Kč bez služeb.

Nájemní smlouva ze dne 31.8.2018 s nájemcem Sami Nurdini - nebytový prostor v přízemí stavby, smlouva je na dobu neurčitou, se sjednaným nájmem ve výši 3000,- Kč bez služeb.

Nájemní smlouva ze dne 9.11.2017 s nájemcem Jana Vecková - nebytový prostor v přízemí stavby, smlouva je na dobu neurčitou, se sjednaným nájmem ve výši 3600,- Kč bez služeb.

3.2. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BD čp. 71

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda

4. Porovnávací hodnota

4.1. Komparativní metoda

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. BD čp. 71

Věcná hodnota dle THU

Objekt řadový, vnitřní, nepodsklepený, se 3. NP, s navazující přístavbou v zadní části se 2. NP. V přízemí stavby jsou situované 2 samostatné nebytové prostory s vlastními vchody z ulice, ve 2 a 3. NP se nachází 2 byty (byt č. 1 a byt č. 3) a v přístavbě se nachází byt č. 2.

Objekt založen na betonových kamenných základech, zděný z cihel, stropy v 1 NP jsou z valené klenby, ve zbylých patrech jsou stropy rovné, omítnuté, v části s kazetovým obkladem a v části zdobené dřevěné obklady, střecha sedlová, krytina a klempířské konstrukce z pozinkového plechu, vnitřní omítky vápenné, venkovní omítky v uliční části původní zdobené štukové původní, v zadní části hladké štukové. Schody kamenné se zábradlím, dveře vstupní dřevěné, vnitřní hladké plné a náplňové, okna dřevěná zdvojená a špaletová, v přízemí výkladce, podlahy betonové, s keramickou dlažbou, laminátové plovoucí, PVC a s kobercí. Sociální zařízení spočívá v koupelnách vybavených umyvadly, vanou, případně splachovací WC, s provedenými keramickými obklady a dlažbou. Kuchyně jsou se standardní, případně jednoduchou linkou, bez vestavěných spotřebičů. Vytápění je jednak ústřední, zdrojem tepla plynový kotel, případně kamna na TP.

Příslušenství:

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (VV, NN, VK a plyn), zpevněné plochy, opěrné zdi.

Technický stav svědčí o prováděné částečné údržbě, převážná část prvků je však již dožívající a vyžaduje obnovu. Stavba je ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
nebyt	50,87 m ²	1,00	50,87 m ²
nebyt	17,40 m ²	1,00	17,40 m ²
			68,27 m²
2. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt č. 3 - 1+1 v zadní přístavbě	41,46 m ²	1,00	41,46 m ²
byt č. 1 - 2+1	84,82 m ²	1,00	84,82 m ²
byt č. 1 - balkon	7,22 m ²	0,50	3,61 m ²
			129,89 m²
3. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt č. 2 - 2+1	94,75 m ²	1,00	94,75 m ²
byt č. 2 - balkon	7,22 m ²	0,50	3,61 m ²
			98,36 m²
			296,52 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	190,40	3,65 m
2. NP	190,40	3,35 m
3. NP	148,77	3,30 m
		529,57 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	2453 =
		2 453,00

Obestavěný prostor - celkem:

2 453,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	kamenné + betonové základy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	klenbové + dřevěné trámové
4. Krov, střecha	sedlová, krov dřevěný, nad přístavbou pultová
5. Krytiny střech	pozinkovaný plech
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné, štukové
8. Úprava vnějších povrchů	v přední části zdobené, v zadní vápenné omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné keramické obklady
10. Schody	kamenné
11. Dveře	vchodové dveře dřevěné, vnitřní hladké plné, z masivu a náplňové
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná dvojitá a špaletová, v části s mřížemi
14. Povrchy podlah	s keramickou dlažbou, laminátové plovoucí, kob erce, PVC, betonové
15. Vytápění	ÚT plynovým kotlem + lokální na TP
16. Elektroinstalace	světelná, třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plast, studená i teplá voda
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	zemní plyn
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	jednoduché + standardní linky
23. Vnitřní hygienické vyb.	umyvadlo, vany, WC
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy
26. Instalační pref. jádra	

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	2 453,00 m ³
Reprodukční cena	17 171 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	6,00	1 030 260	1 030 260	6,08
2. Svislé konstrukce	18,80	3 228 148	3 228 148	19,05
3. Stropy	8,20	1 408 022	1 408 022	8,31
4. Krov, střecha	5,30	910 063	910 063	5,37
5. Krytiny střech	2,40	412 104	412 104	2,43
6. Klempířské konstrukce	0,70	120 197	120 197	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	1 184 799	1 184 799	6,99
8. Úprava vnějších povrchů	3,10	532 301	532 301	3,14
9. Vnitřní obklady keramické	2,10	360 591	360 591	2,13
10. Schody	3,00	515 130	515 130	3,04
11. Dveře	3,20	549 472	549 472	3,24
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,40	927 234	927 234	5,47
14. Povrchy podlah	3,10	532 301	532 301	3,14
15. Vytápění	4,70	807 037	807 037	4,76
16. Elektroinstalace	5,20	892 892	892 892	5,27
17. Bleskosvod	0,40	68 684	68 684	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,30	566 643	566 643	3,34
19. Vnitřní kanalizace	3,20	549 472	549 472	3,24
20. Vnitřní plynovod	0,40	68 684	68 684	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,10	360 591	360 591	2,13
22. Vybavení kuchyní	1,80	309 078	309 078	1,82
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,80	652 498	652 498	3,85
24. Výtahy	1,30	223 223	0	0,00
25. Ostatní	5,60	961 576	961 576	5,67
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			16 947 777 Kč	
Množství			2 453,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 909 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	190
Užitná plocha (UP)	[m ²]	297
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	2 453,00
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 909
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 909
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	16 947 777
Stáří	roků	112
Další životnost	roků	38
Opotřebení	%	74,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 287 788

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívané souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním objektů pro bydlení s možností podnikání byly porovnány stavební pozemky nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m² pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Pozemek st.p.č. 115 je zastavěn stavbou čp. 71, pozemek p.č. 377/1 je zadním dvorkem. Pozemky jsou zainvestovány sítěmi - NN, VV, VK a plyn. Obec nemá cenovou mapu, pozemky jsou v zastavěném území, se sjezdem na veř. komunikaci. Užívání je v souladu s právním stavem.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kde v centrální části obce Česká Kamenice je cena stavebních parcel a pozemků ve výši 700-1500 Kč/m², v tomto případě indikují při horní úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	115	262	1 500,00		393 000
zahrada	377/1	98	1 500,00		147 000
Celková výměra pozemků		360	Hodnota pozemků celkem		540 000

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová metoda

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užitkovosti.

Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočít způsobem přímé **kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu** podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%)}{\text{úrok. míra kapitalizace} (\%)}$$

Obecně k metodice ohodnocení:

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu.

Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny.

Zavedené předpoklady, úvodní informace:

Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpateľného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu.

Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "strádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Úroková míra kapitalizace:

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti.

Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Jako reálnou úrokovou míru kapitalizace se doporučuje na základě shora uvedeného, uvažovat v rozpětí 5.0 - 10.0 %.

Nájemné pro výpočet výnosů:

Pro zjištění odčerpateľného výnosu je zjištění a stanovení nájemného podstatnou otázkou.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním tj. např. za:

- teplo a teplou vodu,
- vodné a stočné,
- elektrickou energii,
- výkony spojů,
- případné další služby sjednané individuálně,
- vybavení prostoru
- a pod.

Uvedené náklady hrazené mimo nájemné se nepodílí na tvorbě výnosu.

Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti.

Odůvodnění použitého obvyklého nájemného:

Bylo předloženo celkem 5 nájemních smluv na užívání 3 bytů a 2 nebytových prostor, dle podkladů je sjednané nájemné ve výši 22 200,- Kč/měsíc. Prostory bytů jsou užívány za nižší než je obvyklý nájem, který se v místě u bytových prostor pohybuje v intervalu 1100-1800,-Kč/m²/rok bez služeb, pro simulaci je použit místně obvyklý nájem ve výši 1600,-Kč/m². U nebytových prostor, kdy se

pohybuje v intervalu 800-1500,-Kč/m²/rok bez služeb, tzn sjednaný nájem je u Sami Nurediny nad úrovní intervalu obvyklé ceny, u Jany Veckové je nižší než obvyklý nájem a pro simulaci je použit místně obvyklý nájem ve výši 1300,-Kč/m².

V současné době a pro tento konkrétní případ bude uvažována míra kapitalizace ve výši: 4,5 %.

Analýza tržního nájemného

Výnosy z obytných prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
byt v Kamenickém Šenově. Byt se nachází v prvním patře domu. Vytápění je řešeno centrálním plynovým kotlem pro celý dům. Parkování je možné přímo před domem.	46,00	8 000,00	2 086,96	0,90	1 878,26
byt o velikosti 2+kk v klidné části Nového Boru	60,00	7 000,00	1 400,00	0,90	1 260,00
Byt o výměře 64 m ² se nachází na okraji Nového Boru v klidné lokalitě s možností parkování před domem.	65,00	9 990,00	1 844,31	0,90	1 659,88
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					1 599,00

Výnosy z provozních prostor

Název	Výměra [m ²]	Měsíční nájem [Kč]	Nájem [Kč/m ² /rok]	Koef.	Upravený náj. [Kč/m ² /rok]
obchodní prostor na Náměstí 28. října v České Kamenici. Vstup je přímo z ulice, kde jsou 2 výlohy.	48,00	6 000,00	1 500,00	0,90	1 350,00
prostorový komerční prostor o výměře 246 m ² v centru města Nový Bor, ulice Tř. T. G. Masaryka. Prostor je umístěn ve 2. nadzemním podlaží, který je vhodný například pro provoz baru, kadeřnictví, prodeju zboží, kanceláří aj.	246,00	22 000,00	1 073,17	0,90	965,85
prodejna v blízkosti náměstí v obci Česká Kamenice	99,00	15 000,00	1 818,18	0,90	1 636,36
provozovny v bezprostřední blízkosti centra Nového Boru. Možnosti využití jsou širší, kolaudace je pro kadeřnický salon, lze zde zřídit například kancelář.	42,00	5 000,00	1 428,57	0,90	1 285,71
Obvyklé tržní nájemné [Kč/m²/rok]					1 309,00

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Provozní prostory	nebytové prostory v 1. NP	19	1 895	3 000	36 000	4,50
2.	Provozní prostory	nebytové prostory v 1. NP	52	1 300	5 597	67 158	4,50
3.	Obytné prostory	byt č. 1 - 2+1 ve 2. NP	86	1 600	11 440	137 280	4,50
4.	Obytné prostory	byt č. 2 - 2+1 ve 2. NP	89	1 600	11 867	142 400	4,50
5.	Obytné prostory	byt č. 3 - 1+1 v zadní přístavbě	40	1 600	5 347	64 160	4,50
Celkový výnos za rok:						446 998	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	286
Reprodukční cena	RC	Kč	16 947 777
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/ (m ² *rok)	1 565
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	446 998
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	90 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	402 298
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	5 000
Pojištění	0,08 % * RC	Kč/rok	13 558
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	169 478
Správa nemovitosti	8,00 % * Nh	Kč/rok	32 184
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	220 220
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	182 078
Míra kapitalizace		%	4,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota	Cv	Kč	4 046 178

4. Porovnávací hodnota

4.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba bydlení s prostory pro podnikání, v téměř původním stavu, před rekonstrukcí, v centru obce, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Poznámka: z hodnocení vynechány krajní hodnoty mediánu (nabídka Prodej domu 352 m² s pozemkem 229 m², Dukelských hrdinů, Česká Kamenice, okres Děčín za 10 400 000 Kč (po rekonstrukci)

Užitná plocha:	296,52 m ²
Obestavěný prostor:	2 453,00 m ³
Zastavěná plocha:	190,40 m ²
Plocha pozemku:	360,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	BD, pozemek 169 m²			
Lokalita:	Česká Kamenice, okres Děčín			
Popis:	Stavba BD, která se nachází v centru města Česká Kamenice. Jedná se o třípodlažní dům před rekonstrukcí, umístěný na frekventovaném místě, na okraji náměstí ve středu města.			
Pozemek:	169,00 m ²			
Užitná plocha:	147,00 m ²			
Zastavěná plocha:	71,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,90	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,08	
K6 Vliv pozemku			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 990 000	147,00	13 537	1,00	13 537



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	BD, pozemek 196 m²			
Lokalita:	Dvořákova, Benešov nad Ploučnicí			
Popis:	Třípodlažní bytový dům se nachází v centru Benešova nad Ploučnicí. V přízemí objektu jsou nebytové prostory, původní obchod, které byly zrekonstruovány, jako herna stolního tenisu. Dispozičně je přízemí rozděleno na vstupní chodbu, šatnu, otevřený prostor herny, WC a sprchu. Ve II.N.P. byl původně byt o velikosti 3+1,			

který byl rekonstruován pro provoz restaurace s barem. V podkroví se nachází další původní obytné místnosti a prostory půdy vhodné pro vybudování půdní vestavby. Objekt je plně podsklepený, vytápění přízemí a 2. N.P. je ústřední plynovým kotlem. V přízemí a ve 2. N.P. Jsou nové rozvody elektřiny, modernizováno bylo i sociální zázemí v přízemí

Pozemek: 196,00 m²
Užitná plocha: 295,00 m²
Zastavěná plocha: 196,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90
 K2 Velikosti objektu 1,03
 K3 Poloha 1,01
 K4 Provedení a vybavení 1,02
 K5 Celkový stav 1,05
 K6 Vliv pozemku 1,02
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 900 000	295,00	13 220	1,02	13 484

Název: BD, pozemek 712 m²

Lokalita: Chřibská, okres Děčín

Popis: Jedná se o samostatně stojící budovu. V budově je pobočka pošty a 3 nájemní byty. Celkový stav nemovitosti: velmi dobrý. V roce 2021 byla opravena plochá část střechy, výměna PL. kotle v bytě a oprava splaškové kanalizace s napojením na veřejný kanalizační řad. Nové osvětlení provozu pošty a odstranění závad elektro. Závady: okna ve sklepě nouzově zajištěna. Stáří budovy: postaveno v roce 1907.

Pozemek: 712,00 m²
Užitná plocha: 270,00 m²
Zastavěná plocha: 184,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,80
 K2 Velikosti objektu 1,01
 K3 Poloha 1,00
 K4 Provedení a vybavení 0,97
 K5 Celkový stav 0,95
 K6 Vliv pozemku 0,97
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 900 000	270,00	21 852	0,72	15 733

Název: BD

Lokalita: Česká Kamenice

Popis: Pozemek st.p.č. 72 se stavbou čp. 268, zobchodované smlouvou kupní ze dne 12.1.2021 v řízení V-5556/2020

Pozemek:	291,00 m ²			
Užitná plocha:	330,00 m ²			
Zastavěná plocha:	228,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - cú 2022			1,10	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 500 000	330,00	13 636	1,14	15 545



Zdroj: www.sreality.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 13 000 - 16000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	13 484 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 575 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	15 733 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota	4 380 000 Kč
Jednotková cena	14 771 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 380 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. BD čp. 71	4 287 787,58 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	540 000,- Kč
3. Výnosová hodnota	
3.1. Výnosová metoda	4 046 177,78 Kč
4. Porovnávací hodnota	
4.1. Komparativní metoda	4 380 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 380 000 Kč
Výnosová hodnota	4 046 178 Kč
Věcná hodnota	4 827 788 Kč
z toho hodnota pozemku	540 000 Kč

Obvyklá cena

4 380 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřistaosmdesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RD se 3 byty a 2 nebytovými prostory, ve stavu před rekonstrukcí, po částečné modernizaci interiéru, v centru obce Česká Kamenice, v prostoru náměstí, v blízkosti občanské vybavenosti, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Porovnávací hodnota	4 380 000,- Kč
Výnosová hodnota	4 046 178,-Kč
Návrh tržní hodnoty	4 380 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 57, zaokrouhleno

- **nemovité věci povinného a jejich přísl.** **4 380 000,-Kč**
- **příslušenství uvedené nemovité věci** - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (VV, NN, VK, plyn), oplocení, zpevněné plochy, opěrné zdi - zahrnuto v ceně **0,-**
- **věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená**
- **nezjištěna** **0,-**
- **výhody a nájemné právo**

Nájemní smlouva ze dne 27.10.2011 s dodatkem ze dne 30.12.2021 s nájemcem Drahomíra Nanárová - Byt č. 1 o velikosti 2+1 ve 2. NP stavby, smlouva je na dobu určitou do 31.12.2022 za sjednaný nájem ve výši 6000,- Kč bez služeb, který je nižší než obvyklý.

Nájemní smlouva ze dne 8.11.2012 s dodatkem ze dne 30.12.2021 s nájemcem Marie Džurbanová - Byt č. 2 o velikosti 2+1 ve 2. NP stavby, smlouva je na dobu určitou do 31.12.2022 - nebyla předložena příloha k nájemní smlouvě s vyčísleným nájem, dle předloženého ZP č. 0004/001/2021 je sjednaný nájem ve výši 6600,- Kč bez služeb, který je nižší než obvyklý.

Nájemní smlouva ze dne 8.6.2009 s dodatkem ze dne 1.12.2017 s nájemcem Ludmila Homutová - Byt č. 3 o velikosti 1+1 v přístavbě stavby, smlouva je na dobu určitou do 31.12.2019 (další dodatek předložen nebyl) - nebyla předložena příloha k nájemní smlouvě s vyčísleným nájmem, dle předloženého ZP č. 0004/001/2021 je sjednaný nájem ve výši 3000,- Kč bez služeb, který je nižší než obvyklý.

Nájemní smlouva ze dne 31.8.2018 s nájemcem Sami Nurdini - nebytový prostor v přízemí stavby, smlouva je na dobu neurčitou, se sjednaným nájmem ve výši 3000,- Kč bez služeb, který je hodnocen jako vyšší než obvyklý.

Nájemní smlouva ze dne 9.11.2017 s nájemcem Jana Vecková - nebytový prostor v přízemí stavby, smlouva je na dobu neurčitou, se sjednaným nájmem ve výši 3600,- Kč bez služeb, který je hodnocen jako nižší než obvyklý..

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů navrhuji tržní hodnotu nemovité věci - pozemek st.p.č. 115 se stavbou čp. 71 a pozemek p.č. 377/1, vše v k.ú. a obci Česká Kamenice, zapsané na LV č. 57, vedené u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Děčín , se zohledněním práv a závad:

OBVYKLÁ CENA

4 380 000 Kč

slovy: Čtyřimilionytřistaosmdesát tisíc Kč

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	5
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouvy	24
Usnesení o ustanovení znalce	3
Cenové údaje	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z20220072.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2141/71/2022 evidence posudků.

V Trutnově 14.12.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2141/71/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	5
Mapa oblasti	1
Nájemní smlouvy	24
Usnesení o ustanovení znalce	3
Cenové údaje	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.07.2022 07:55:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1620/22 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562394 Česká Kamenice
Kat.území: 621285 Česká Kamenice List vlastnictví: 57
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Heřman Martin, Sněžnická 172/15, Děčín X-Bělá, 40502 Děčín	650721/0325	1/2
Jarkovská Stanislava, Teplická 150, Martiněves, 40502 Jílové	645914/0413	1/4
Jarkovský Jaromír, Teplická 150, Martiněves, 40502 Jílové	610107/0239	1/4

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 115	262	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Česká Kamenice, č.p. 71, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 115				
377/1	98	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávky z úvěru ve výši 1.200.000,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 115, Parcela: 377/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.12.2004. Právní
účinky vkladu práva ke dni 22.12.2004.

V-4255/2004-502

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

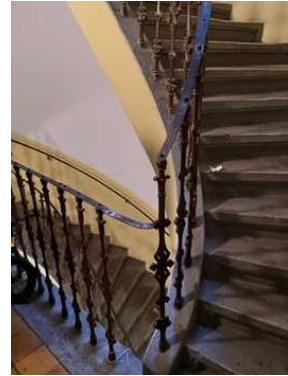
Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.11.2004.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, kód: 502.
strana 1

Snímek z katastrální mapy





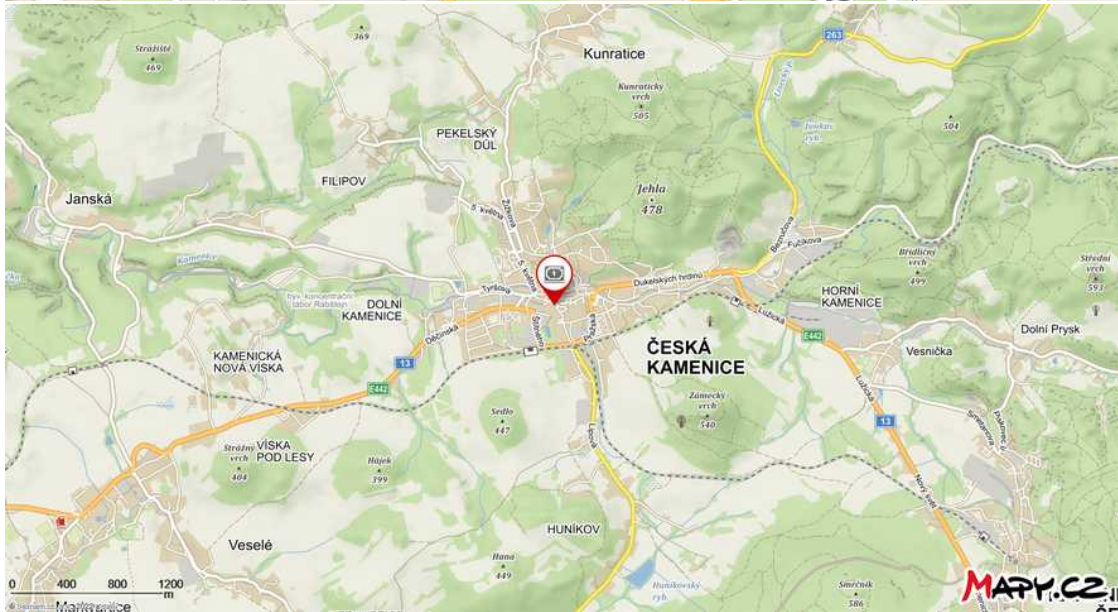
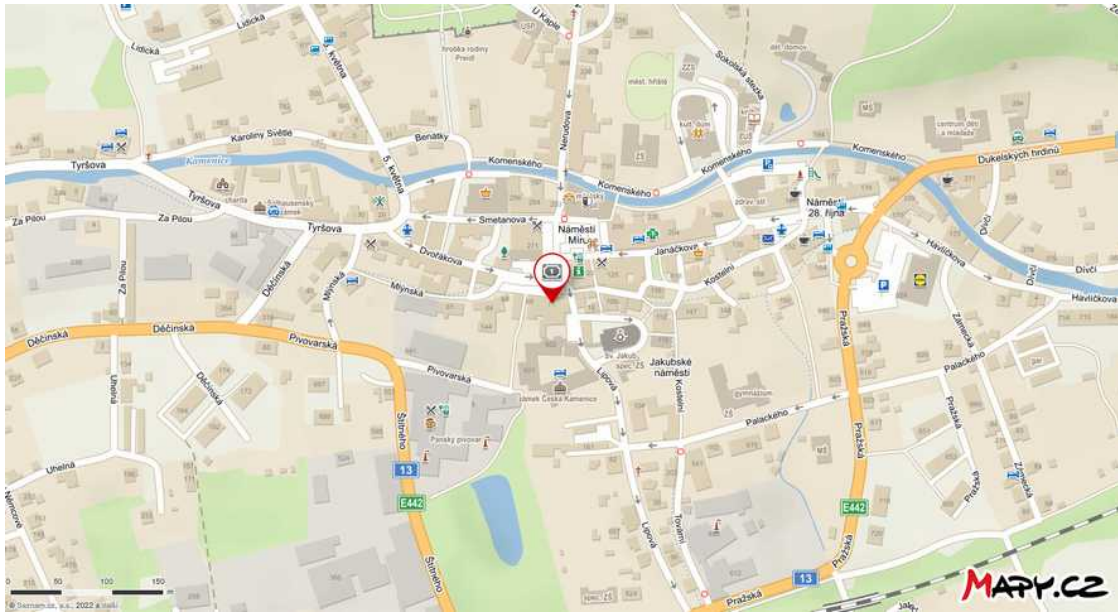








Mapa oblasti



Nájemní smlouvy

Smlouva o nájmu nebytových prostor uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi:

1. Pronajímateli:

Jaromír Jarkovský, nar. 07.01.1961, bydlíštěm Jilové, Martiněves, Teplická 150,
PSC 407 01

Martin Heřman, nar. 21.07.1965, bydlíštěm Děčín, Děčín X – Bělá, Sněžnická 172/15,
PSC 405 02

(dále také jen společně jako „pronajímatelé“)

a

2. Nájemcem:

Jana Vecková, Jateční 526, 407 21 Česká Kamenice, nar. 31.8.1977

(dále také jen jako „nájemce“)

(pronajímatelé a nájemce dále společně jako „smluvní strany“)

následovně:

I.

Předmět a účel nájmu

I.1. Pronajímatelé prohlašují, že mají ve spoluvlastnictví pozemek číslo parcely st. 115, jehož součástí je budova číslo popisné 71, s příslušenstvím, v katastrálním území a obci Česká Kamenice, list vlastnictví č. 57, přičemž spoluvlastnické podíly pronajímatelů jsou stejné.

Předmětem nájmu dle této smlouvy se rozumí následující prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí ve výše uvedené budově:

- Kancelář č. 1 o výměře 19,80m²
- Kancelář č. 2 o výměře 25,74m²
- Denní místnost č. 3 o výměře 6,12m²

(dále jen „předmět nájmu“).

I.2. Kromě nebytových prostor uvedených v předcházejícím odstavci je nájemce oprávněn v rozsahu nezbytně nutném k zajištění provozu používat společně s ostatními uživateli domu přístupovou cestu k domu, společnou chodbu, společné WC.

I.3. Prostory sloužící k podnikání tvořící předmět nájmu jsou vyznačeny v situačním plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy a je její přílohou č. 1.

I.4. Po dobu trvání nájemního vztahu může nájemce bezplatně umístit nad vstupními dveřmi do pronajatých prostor vhodné reklamní označení (reklamní panely, konzole s logem) a polepení prosklených ploch. Náklady spojené s instalací a údržbou reklamního označení

nájemce nese nájemce. Po skončení nájmu je nájemce povinen odstranit veškerá označení uvedením do předešlého stavu, a to včetně očištění od veškerých nečistot.

1.5. Pronajímatelé touto smlouvou pronajímají předmět nájmu nájemci a nájemce předmět nájmu přijímá a přebírá v současném stavu, který je oběma stranám dobře znám. Nájemce se zavazuje jej užívat k dohodnutému účelu v souladu s touto smlouvou a platit sjednané nájemné.

1.6. Nájemce je oprávněn užívat nebytové prostory uvedené v předmětu nájmu této smlouvy pouze za účelem podnikání – provozování obchodu, v rámci předmětu svého podnikání.

II.

Doba nájmu

II.1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 15.11.2017.

II.2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.

II.3. Výpověď musí být učiněna písemně a musí v ní být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní lhůta je sjednána v délce trvání 3 měsíců, přičemž počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla druhé smluvní straně výpověď prokazatelně doručena. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla nájemci výpověď prokazatelně doručena. Ustanovení čl.V.5. věta třetí této smlouvy se užije i pro případ doručování výpovědi.

II.4. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají právo pronajímatelů odstoupit od této smlouvy z důvodu neplacení nájemného nájemcem, tedy z důvodu prodlení s placením nájemného dle této smlouvy o více než 30 dnů po splatnosti. Pronajímatelé jsou dále oprávněni odstoupit od této smlouvy v případě, kdy nájemce na výzvu pronajímatelů nedoplní kauci na původní výši dle ustanovení čl. III.10. této smlouvy.

II.5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a uvedené prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je do nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že tak neučiní, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce vyklidit pronajaté prostory sám, a to tak, že za přítomnosti třetí osoby sepiše veškeré věci a tyto umístí do úschovy, rovněž na náklady nájemce, a o tomto úkonu nájemce vyrozumí, včetně toho, kde si může své věci vyzvednout.

II.6. V případě, že smlouva bude ukončena výpovědí z důvodů na straně nájemce a pronajímatelé zároveň budou evidovat za nájemcem ke dni ukončení nájemní smlouvy pohledávku z titulu neuhrazeného nájemného, má nájemce povinnost ponechat elektrické spotřebiče a jiná zařízení v předmětu nájmu i po ukončení nájemní smlouvy. Pronajímatelé jsou oprávněni uplatnit na vybavení v předmětu nájmu zadržovací právo za účelem vypořádání svých pohledávek za nájemcem.

III.

Nájem, zálohy na služby, kauce

III.1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném, jehož výše je určena výpočtovým listem tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy.

III.2. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno, a to bezhotovostně na bankovní účet pronajímatelů vedený u České spořitelny a.s., č. účtu: 1670724133/0800. Na nájemné a zálohy na vodné a stočné bude nájemci vystavována faktura. Veškeré ostatní služby spojené s nájemným (dodávky elektřiny, plynu a odvoz odpadu) si zajišťuje nájemce na základě smluv, které je podle této smlouvy povinen uzavřít s poskytovateli těchto služeb. Pronajímatelé jsou k datu podpisu této smlouvy plátcí DPH, což znamená, že tato daň bude v zákonné výši přičtena k výši nájemného.

III.3. Pronajímatelé jsou oprávněni každoročně zvyšovat měsíční nájemné, přičemž toto zvýšení smí činit maximálně 15% doposud hrazeného nájemného.

III.4. Spolu s nájemným budou nájemcem rovněž za shodných podmínek, tedy měsíčně vždy do 15. dne daného měsíce, hrazeny rovněž zálohy na vodné a stočné, a to ve výši uvedené ve výpočtovém listu tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy. Jednou ročně provedou pronajímatelé vyúčtování poskytnutých záloh za uplynulý kalendářní rok a dle situace buď vrátí přeplatek za služby, nebo naopak vyúčtují jejich nedoplatek fakturou, která bude splatná do 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci.

III.5. Náklady na služby vztahující se k užívání předmětu nájmu je nájemce povinen hradit počínaje převzetím předmětu nájmu.

III.6. Odhlášení dosavadního a přihlášení nového uživatele elektrické energie a plynu provede nájemce v součinnosti s pronajímateli a předchozím nájemcem bez zbytečného odkladu nejpozději do 5 pracovních dnů od převzetí předmětu nájmu nájemcem.

III.7. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu na odvoz odpadu a tuto smlouvu udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu.

III.8. Nájemce je povinen pravidelně, a to nejméně jednou za 3 měsíce, popřípadě na vyzvání, předkládat pronajímateli doklady o řádném hrazení plateb za poskytovanou elektrickou energii, plyn a odvoz odpadu.

III.9. Úklid pronajatých prostor si zajišťuje na své náklady nájemce. Případná malba pronajatých prostor, včetně drobných oprav do částky 15.000,00 Kč a rovněž případné další náklady spojené s obvyklým užíváním pronajatých prostor si zajišťuje nájemce sám na své náklady.

z jakéhokoliv důvodu druhé smluvní straně se považuje dopis za doručený sedmý den po jeho odeslání.

V.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinnosti, přičemž předmět nájmu bude nájemci předán v den podpisu smlouvy za účelem jeho přípravy nájemcem k provozování činnosti. Nájemce nese ode dne předání nájmu odpovědnost za škodu na předmětu nájmu.

V.7. Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupraveny touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popřípadě dalšími obecně platnými právními předpisy.

V.8. Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě vzájemné dohody smluvních stran, a to písemnou formou.

V.9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu sepsali ze své svobodné a vážné vůle, prostě omylu, obsah smlouvy si přečetli, rozumí mu a jsou s ním srozuměni, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V.10. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech každý s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží každý po jednom vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Seznam příloh: Příloha č. 1 - Situační plán budovy
Příloha č. 2 - Výpočtový list
Příloha č. 3 - Zápis z jednání
Příloha č. 4 - Výpis z katastru nemovitostí

V České Kamenici dne 9.11.2017

Pronajímatel:

Jaromír Jarkovský

Martin Heřman

Nájemce:

Jana Vecková

VÝPOČTOVÝ LIST NÁJMU A ZÁLOH NA VODNÉ A STOČNÉ

Platný od: 15.11.2017

Pronajímatelé: Jaromír Jarkovský, bydlíštěm Jílové, Martiněves, Teplická 150, PSČ 407 01
 Martin Herřman, bydlíštěm Děčín, Děčín X – Bělá, Sněžnická 172/15, PSČ 405 02

Nájemce: Jana Vecková, Jateční 526, 407 21 Česká Kamenice, nar. 31.8.1977

Zálohy na vodné a stočné - platné od 15.11.2017
Nebytový prostor: Náměstí Míru, Česká Kamenice, PSČ 407 21
Umístění: 1 nadzemní podlaží
Účel nájmu: provozování obchodní činnosti
Celková plocha: 51,66 m²

Smluvní nájemné bez DPH	3.600,- Kč / měsíčně
Měsíční zálohy na vodné a stočné	100,- Kč / měsíčně

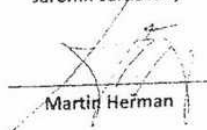
Celkem nájemné včetně DPH a záloha na vodné a stočné měsíčně **3.700,- Kč / měsíčně**

Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy ze dne 9.11.2017.

Kauce - Kč / jednorázově

Datum: 9.11.2017

Jaromír Jarkovský



Martin Herřman



Jana Vecková

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání
uzavřená dle ust. § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

mezi :

1. Pronajímateli :

Martin Heřman, nar. 21.07.1965, bydlištěm Děčín, Děčín X – Bělá, Sněžnická 172/15
PSČ 405 02

Jaromír Jarkovský, nar. 07.01.1961, bydlištěm Jílové, Martiněves, Teplická 150
PSČ 407 01

(dále také jen společně jako „pronajímatelé“)

a

2. Nájemcem :

Samí Nuredini, IČ 28710029, bydliště Ruská 781/52, Děčín – Děčín IV Podmokly

(dále také jen jako „nájemce“)

(pronajímatelé a nájemce dále společně jako „smluvní strany“)

následovně :

I. Předmět a účel nájmu

I.1. Pronajímatelé prohlašují, že nají ve spoluvlastnictví pozemek číslo parcely st. 115, jehož součástí je budova číslo popisné 71, s příslušenstvím, v katastrálním území Česká Kamenice, list vlastnictví č.57, přičemž spoluvlastnické podíly pronajímatelů jsou stejné, Předmětem nájmu dle této smlouvy se rozumí následující prostory sloužící k podnikání, které se nacházejí ve výše uvedené budově:

- prostory o celkové výměře 19 m² situované v 1. nadzemním podlaží

I.2. Prostory sloužící k podnikání tvořící předmět nájmu jsou vyznačeny v situačním plánu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy a je její přílohou č.1

I.3. Pronajímatelé touto smlouvou pronajímají předmět nájmu nájemci a nájemce předmět nájmu přijímá, zavazuje se jej užívat k dohodnutému účelu v souladu s touto smlouvou a platit sjednané nájemné.

I.4. Účelem nájmu je provozování hostinské činnosti nájemcem v předmětu nájmu v rámci předmětu jeho podnikání. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze za sjednaným účelem.

III.3. Pronajímatelé jsou oprávněni každoročně zvyšovat měsíční nájemné, přičemž toto zvýšení smí činit maximálně 15% doposud hrazeného nájemného.

III.4. Spolu s nájemným budou nájemcem rovněž za shodných podmínek, tedy měsíčně vždy do 15. dne daného měsíce, hrazeny rovněž zálohy na vodné a stočné, a to ve výši uvedené ve výpočtovém listu tvořícím přílohu č. 2 této smlouvy. Jednou ročně provedou pronajímatelé vyúčtování poskytnutých záloh za uplynulý kalendářní rok a dle situace buď vrátí přeplatek za služby, nebo naopak vyúčtují jejich nedoplatek fakturou, která bude splatná do 14 dnů ode dne jejího doručení nájemci.

III.5. Náklady na služby vztahující se k užívání předmětu nájmu je nájemce povinen hradit počínaje převzetím předmětu nájmu.

III.6. Odhlášení dosavadního a přihlášení nového uživatele elektrické energie a plynu provede nájemce v součinnosti s pronajímateli a předchozím nájemcem bez zbytečného odkladu nejpozději do 5 pracovních dnů od převzetí předmětu nájmu nájemcem.

III.7. Nájemce je povinen uzavřít smlouvu na odvoz odpadu a tuto smlouvu udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájemního vztahu.

III.8. Nájemce je povinen pravidelně, a to nejméně jednou z 3 měsíce, popřípadě na vyzvání předkládat pronajímateli doklady o řádném hrazení plateb za poskytovanou elektrickou energii, plyn a odvoz odpadu.

III.9. Úklid pronajatých prostor si zajišťuje na své náklady nájemce. Případná malba pronajatých prostor, včetně drobných oprav do částky 15.000,00 Kč a rovněž případné další náklady spojené s obvyklým užíváním pronajatých prostor si zajišťuje nájemce sám na své náklady.

III.10. Nájemce se zavazuje splnit požadavek pronajímatelů na složení peněžních prostředků k zajištění nájemného a jiných závazků v souvislosti s nájmem, a to ve výši jednoho měsíčního nájmu (dále jen „kauce“). Nájemce složí kauci nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podpisu této smlouvy, a to na výše uvedený účet pronajímatelů. Složená kauce musí být navyšována v poměru ke změnám nájemného. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného dle této smlouvy včetně nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu jsou pronajímatelé oprávněni provést zápočet složené kauce na úhradu tohoto druhu. Nájemce je povinen kauci doplnit na původní výši nejpozději do 7 dnů po písemném vyzvání. V případě, že finanční prostředky na doplnění kauce nebudou připsány na bankovní účet ani do 15 dnů od výzvy, jsou pronajímatelé oprávněni tuto smlouvu vypovědět či od této smlouvy v souladu s čl. II.4. odstoupit. Kauce bude nájemci vrácena při ukončení nájemní smlouvy a řádném předání vyklizených pronajatých prostor.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

IV.1. Nájemce je oprávněn provádět svým nákladem drobné opravy pronajatých prostor, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy v nebo na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.

II. Doba nájmu

II.1. Nájem dle této smlouvy se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje dnem 01.09.2018.

II.2. Nájem lze ukončit dohodou smluvních stran nebo výpovědí jedné ze smluvních stran.

II.3. Výpověď musí být učiněna písemně a musí v ní být uveden její důvod, jinak je neplatná. Výpovědní lhůta je sjednána v délce trvání 6 měsíců, přičemž počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla druhé smluvní straně výpověď prokazatelně doručena. Má-li však smluvní strana k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet dnem následujícím po dni, v němž byla nájemci výpověď prokazatelně doručena. Ustanovení čl. V.5. věta třetí této smlouvy se užije i pro případ doručování výpovědi.

II.4. Smluvní strany tímto výslovně sjednávají právo pronajímatelů odstoupit od této smlouvy z důvodu neplacení nájemného nájemcem, tedy z důvodu prodlení s placením nájemného dle této smlouvy o více než 30 dnů po splatnosti. Pronajímatelé jsou dále oprávněni odstoupit od této smlouvy v případě, kdy nájemce na výzvu pronajímatelů nedoplní kauci na původní výši dle ustanovení čl. III. 10. této smlouvy.

II.5. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen pronajaté prostory vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a uvedené prostory předat pronajímateli ve stavu, v jakém je do nájmu převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že tak neučiní, je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce vyklidit pronajaté prostory sám, a to tak, že za přítomnosti třetí osoby sepiše veškeré věci a tyto umístí do úschovy, rovněž na náklady nájemce, a o tomto úkonu nájemce vyrozumí, včetně toho, kde si může své věci vyzvednout.

II.6. V případě, že smlouva bude ukončena výpovědí z důvodů na straně nájemce a pronajímatelé zároveň budou evidovat za nájemcem ke dni ukončení nájemní smlouvy pohledávku z titulu neuhrazeného nájemného, má nájemce povinnost ponechat elektrické spotřebiče a jiná zařízení v předmětu nájmu i po skončení nájemní smlouvy. Pronajímatelé jsou oprávněni uplatnit na vybavení v předmětu nájmu zadržovací právo za účelem vypořádání svých pohledávek za nájemcem.

III. Nájem, zálohy na služby, kauce

III.1 Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném, jehož výše je určena výpočtovým listem tvořícím přílohu č.2 této smlouvy.

III.2. Nájemné je splatné měsíčně předem vždy nejpozději k 15. dni kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno, a to bezhotovostní na bankovní účet pronajímatelů vedený u České spořitelny a.s., č. účtu : 1670724133/0800. Na nájemné a na zálohy na vodné a stočné bude nájemci vystavována faktura. Veškeré ostatní služby spojené s nájemným (dodávky elektřiny, plynu a odvoz odpadu) si zajišťuje nájemce na základě smluv, které je podle této smlouvy povinen uzavřít s poskytovateli těchto služeb. Pronajímatelé jsou k datu podpisu této smlouvy plátcí DPH, což znamená, že tato daň bude v zákonné výši přičtena k výši nájemného.

IV.2. Nájemce není oprávněn pronajaté prostory dle této smlouvy dále pronajímat, tedy dávat do podnájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.

IV.3. Nájemce je povinen užívat pronajaté prostory v dohodnutém rozsahu a dále je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímatelům potřebu oprav, jež jsou povinni zajišťovat pronajímatelé a umožnit jim provedení takovýchto oprav. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za případnou škodu, jež by z porušení této povinnosti vznikla.

IV.4. Nájemce je povinen umožnit pronajímatelům na požádání vstup do pronajatých prostor za účelem kontroly jejich stavu.

IV.5. Nájemce je povinen respektovat a dodržovat veškeré právní předpisy vztahující se k užívání předmětu nájmu a k provozování jeho činnosti.

IV.6. Nájemce je povinen oznámit změnu užívání částí stavby (předmětu nájmu) a obstarat souhlas hygienické stanice s provozováním hostinské činnosti v předmětu nájmu. Nájemce je dále povinen zažádat dodavatele elektrické energie o odběr třífázového proudu. Pronajímatelé tímto zmocňují nájemce ke všem jednáním uvedeným v tomto ustanovení.

V. Závěrečná ustanovení

V.1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, je s jeho stavem srozuměn a v tomto stavu jej přebírá.

V.2. Pronajímatelé souhlasí s umístěním tabulky s názvem firmy na vhodném místě na budově. Umístění i odstranění tabulky si svými náklady zajistí nájemce. Pronajímatelé si vyhrazují právo odstranit tabulku v případě jejího nevhodného umístění.

V.3. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pro slovní vztah založený touto smlouvou.

V.4. Pronajímatelé předají nájemci klíče od pronajatých prostor a od budovy v den podpisu této smlouvy. Náhradní klíče od pronajatých prostor budou uloženy v zapečetěné obálce u pronajímatelů pro případ havárie či jiné neočekávané události, při níž by bylo nutno neprodleně vstoupit do pronajatých prostor.

V.5. Veškerá komunikace smluvních stran bude prováděna výhradně doporučenými dopisy adresovanými na adresu smluvních stran uvedenou v záhlaví této smlouvy. Změny adres jsou smluvní strany povinny se vzájemně neprodleně informovat. V případě nedoručení dopisu z jakéhokoliv důvodu druhé smluvní straně se považuje dopis za doručený sedmý den po jeho odeslání.

V.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami a účinností, přičemž předmět nájmu bude nájemci předán v den podpisu smlouvy za účelem jeho přípravy nájemcem k provozování činnosti. Nájemce nese ode dne předání nájmu odpovědnost za škodu na předmětu nájmu.

V.7. Vztahy mezi smluvními stranami výslovně neupraveny touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, popřípadě další obecně platnými právními předpisy.

V.8. Tuto smlouvu lze měnit pouze na základě vzájemné dohody smluvních stran, a to písemnou formou.


V.9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu sepsaly ze své svobodné a vážné vůle, prostě omylu, obsah smlouvy si přečetly, rozumí mu a jsou s ním srozuměni, na důkaz čehož níže připojují své vlastnoruční podpisy.

V.10. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopísech každý s platností originálu, přičemž Pronajímatel obdrží každý po jednom vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

Seznam příloh : Příloha č.1 - Situační plán budovy
Příloha č.2 - Výpočtový list
Příloha č.3 - Stav měřidel
Příloha č.4 - Předávací protokol

V České Kamenici 31.08.2018

Pronajímatelé:



Martin Heřman

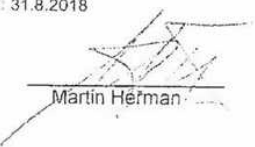
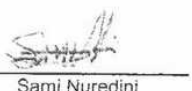
Jaromír Jarkovský

Nájemce :



Sami Nuredini

Příloha č.2 k nájemní smlouvě

VÝPOČTOVÝ LIST NÁJMU A ZÁLOH NA VODNÉ A STOČNÉ	
Platný od 31.8.2018	
Pronajímatel: Martin Heřman, bydlíštěm Děčín, Děčín X - Bělá, Sněžnická 172/15 PSČ 405 02 Jaromír Jarkovský, bydlíštěm Jílové, Martiněves, Teplická 150, PSČ 407 01	
Nájemce : Sami Nuredini, bydlíštěm Ruská 781/52 Děčín - Děčín IV Podmokly PSČ 405 02	
Zálohy na vodné a stočné - platné od září 2018	
Nebytový prostor	Náměstí Míru, Česká Kamenice, PSČ 407 01
Umístění:	1. nadpodlažní podlaží
Účel nájmu:	provozování hodtinské činnosti
Celková plocha:	19 m2
Smluvní nájemné:	3 000,- Kč/ měsíčně
Měsíční zálohy na vodné a stočné:	500,- Kč/ měsíčně
Celkem nájemné a záloha na vodné a stočné měsíčně : 3 500,- Kč/ měsíčně	
Nájemné je splatné v termínu a způsobem dle ujednání nájemní smlouvy	
Kauce :	4 500,- - Kč / jednorázově
Datum: 31.8.2018	
 _____ Martin Heřman	 _____ Sami Nuredini
_____ Jaromír Jarkovský	



JUDr. Zdeněk Pánek
advokát, seznam ČAK poř. č. 1749
Prokopa Hořého 150/15, 405 02 Děčín IV

IČO: 66210356 DIČ: 178-470603175
Tel./Fax: 0412/531 267, 0412/531268
KB Děčín č. ú. 461142-431/0100

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 685 a násl. občanského zákoníku mezi stranami:

- Pronajímatelé:**
Jaromír Jarkovský,
bytem Teplická 150, 407 01 Jilové Martiněves a
Martine Heřman
bytem Sněžnická 172/15, 405 02 Děčín X. - Belá
- Nájemce:**
Drahomíra Nanárová
nar. 18.7.1981
bytem Náměstí míru 71, Česká Kamenice 407 21

NÁJEMNÍ SMLOUVU

I.

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č. p. 71 v ulici Náměstí míru v České Kamenici, který je zapsán na listu vlastnictví 57 v katastrálním území Česká Kamenice.
- Na základě těchto skutečností pronajímatel přenechává nájemcům do užívání byt č. I o velikosti 2+1, v I. patře domu uvedeného v článku I. odst. 1 této smlouvy.

II.

Nájem se uzavírá s účinností od 1.11. 2011 na dobu **určitou**, a to na 3 měsíců, tj. do 29.2.2012.

III.

- Byt obsahuje: pokoj o výměře 25 m², pokoj o výměře 25 m², kuchyň o výměře 20 m², příslušenství o výměře 6,8 m², ostatní (chodba, ložnice, sklepní místnosti) o výměře 17,5 m². Celková podlahová plocha bytu včetně základního příslušenství je 94,3 m².
- Součástí bytu je plynový kotel s chřevem vody typ BUDERUS, renovované topení. Veškeré úpravy v bytě podléhají souhlasu majitelů bytu, jelikož je byt pod dohledem památkové péče (historické stropy, kachlová kamna).
- Předmětem dalšího užívání je oprávnění užívat prostory domu sestávající z chodby a jedné sklepní místnosti.
- Další členové domácnosti: Miroslav Gábor nar. 9.8.1975, Milan Gábor nar. 16.3.2009 a Denis Gábor nar. 24.4.2000.

e-mail akpanek@volny.cz

web <http://www.akpanek.cz>

IV.

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - Pronajímatelel předává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému bydlení, což nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje.
 - Pronajímatelel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu, k čemuž nájemce dává souhlas.
2. Práva a povinnosti nájemce:
 - Nájemce hradí opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu;
 - Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv;
 - Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobili v domě sami nebo ti, kdo s nimi bydlí;
 - Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad;
 - Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajatý byt prenechat do podnájmu;
 - Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat a řídit se domovním řádem, a bere na vědomí, že jeho porušení může být posuzováno jako hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu;
 - Nájemce je povinen hlásit všechny skutečnosti a údaje, které ovlivňují rozsah a podmínky nájmu bytu, výši nájemného, příp. úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, a to nejpozději do 15-ti dnů od jejich vzniku;
 - Nájemce je povinen podle pořadí zajišťovat úklid společných prostor a čištění chodníku podél zastavěné plochy domu;
 - Chov drobného domácího zvířectva, psů a koček je povolen pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
 - Nájemce není oprávněn skladovat žádné předměty ve společných prostorách.

Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí a souhlasí, že porušení výše uvedených povinností nájemcem či osobami užívajícími byt se souhlasem nájemce bude pronajímatelem hodnoceno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy, a to s důsledky dle občanského zákoníku.

V.

1. Výše nájemného se stanoví dohodou a činí:
6.000,- Kč měsíčně,
2. Zálohy na služby, a to za vodné a stočné nájemce hradí v podobě měsíčních záloh, které jsou splatné spolu s nájemným a činí 650,- Kč. Ostatní zálohy a poplatky za služby nájemce pronajímatelel nehradí. Cena za služby spojené s odběrem elektrické energie, plynu, apod. bude nájemcem hrazena přímo na účet dodavatelů dle předložených vyúčtování.
3. Nájemné platí nájemce měsíčně a to nejpozději do **28. dne** běžného měsíce, na který je nájemné placeno, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. č. 1670724133/0800. Smluvní strany sjednávají, že dnem plnění je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele. V případě pozdní úhrady je nájemce povinen uhradit pronajímatelel poplatek z

prodlení. Vratná kauce bytu se stanovuje ve výši 12.000,- Kč a je splatná v hotovosti při podpisu nájemní smlouvy.

4. Vypovězení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Dojde-li ke skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit byt a předat jej pronajímateli do tří dnů. V případě porušení této povinnosti nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve prospěch pronajímatele ve výši 500.- Kč za každý den prodlení, která je splatná do tří dnů od jejího uplatnění. Pro případ prodlení s vyklizením bytu rovněž nájemce zmocňuje pronajímatele, aby tento dle své úvahy využil práva na náklady nájemce vyklidit byt prostřednictvím svým či třetího subjektu. Náklady na vyklizení je v takovém případě nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří dnů od jejich vyúčtování.

VI.

Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou projednány a rozhodnuty v rozhodčím řízení před jediným rozhodcem zapsaným v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky, se sídlem v Praze, a jmenovaným v souladu s Jednacím řádem, Poplatkovým řádem a dalšími pravidly rozhodců zapsaných v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky publikovanými na www.rozhodcisoud.net, se kterými se strany před podpisem této smlouvy seznámily a vyslovily výslovný souhlas s tím, že podle nich bude v řízení postupováno ve smyslu ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb. Strany tímto pověřují rozhodce k rozhodnutí sporu podle zásad spravedlnosti. Strany se výslovně dohodly, že ústní jednání a odůvodnění rozhodčího nálezu není třeba.

VII.

1. Smlouva byla vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel a jeden nájemce.
2. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a zavazují se podle této smlouvy jednat a konat. Současně prohlašují, že tato smlouva je vyjádřením jejich pravé a svobodné vůle a toto stvrzují svými podpisy.

V České Kamenici dne 27.10.2011

Pronajímatel:

Nájemce:

Pronajímatel:		Evidenční list		Kategorie:	1
Jaromír Jarkovský Martin Heřman				Byt č.:	1
				Podlaží:	1.
Jméno a příjmení nájemce:		Drahomíra Nanárová		Počet členů domácnosti	
Ulice č.p., č.or.		Náměstí míru 71		celkem:	4
Obec-čtvrť:	Česká Kamenice	Počet obytných místností:	2	Kuchyň:	ano
Způsob vytápění:		plynový kotel			
Zákl. příslušenství:		ano	Částečné zákl. přísluš. (jaké):	ne	
I. Smluvní nájemné					
1.	2.	3.	4.	a) Pořizovací cena bytu x 0,00375:	
Položka č.	Místnost	Podlahová plocha skutečná (m2)	Podlahová plocha započtená (m2)		
1.	Pokoj	25,00	25,00	b) Reprodukční pořizovací cena bytu x 0,00375:	
2.	Pokoj	25,00	25,00		
3.	Pokoj				
4.	Pokoj				
5.	Pokoj			c) Snížení věcně usměrňovaného nájemného:	
6.	Pokoj				
7.	Kuchyň	20,00	20,00		
8.	Predsín				
9.	Koupelna	6,80	6,80		
10.	WC			Poznámky: záloha na vodu 650,-- Kč kauce 12.000,-- Kč	
11.	Spíž				
12.	Balkon				
13.	Sklep				
14.	Kůlna				
15.	Ostatní	17,50	17,50		
16.	Celkem	94,30	94,30		
Smluvní nájemné		6 000,00 Kč			

Dodatek č. 11
k Nájemní smlouvě ze dne 1.1.2016
(dále jen „**dodatek**“)
uzavřený mezi těmito smluvními stranami

Martinem Heřmanem bytem Sněžnická 1472/15 405 02 Děčín X – Bělá
Jaromírem Jarkovským bytem Teplická 150 40701 Jilové – Martiněves

(dále jen „**pronajímatelé**“)

a

Drahomírou Nanárovou bytem Náměstí Míru č.p. 71 407 21 Česká Kamenice
nar. 18.7.1981

(dále jen „**nájemce**“)

Obě smluvní strany se dohodly na změně **Nájemní smlouvy** uzavřené dne 1. ledna 2016
(dále jen „**smlouva**“) následovně :

Článek I.
Změna následujících článků výše specifikované smlouvy

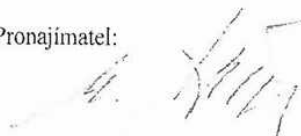
článek II.
Nájem bytu č.1 se prodlužuje do **31.prosince 2022**

Článek II.
Závěrečná ustanovení

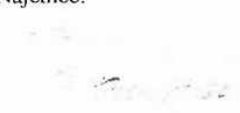
Tento dodatek nabývá účinnosti dnem podpisu oprávněných smluvních stran.

V Děčíně dne 30.12.2021

Pronajímatel:



Nájemce:





J. Dr. Zdeněk Pánek

bytem II. Slezská 35, 407 01 Blžov
bytem Havlíčkova 40, 405 02 Děčín X. - Běla

004209204561100 078-470603175
004209204561100 0412-531268
004209204561100 0412-4310100

Nájemní smlouva

uzavřena podle § 685 a nast. občanského zákoníku mezi stranami:

Pronajímatele:

Jaromír Jarkovský

bytem Teplická 150, 407 01 Blžov Martinoves a

Martin Heřman

bytem Sněžnická 172/15, 405 02 Děčín X. - Běla

2. Nájemce:

Marie Džurbanová

nar. 18.7.1964

bytem Havlíčkova 40, 407 21 Česká Kamenice

NÁJEMNÍ SMLOUVA

I.

1. Pronajímatele je výlučným vlastníkem domu č. p. 71 v ulici Naměstí miru v České Kamenici, který je zapsán na listu vlastnictví 57 v katastrálním území Česká Kamenice
2. Na základě těchto skutečností pronajímatele přenechává nájemcem do užívání byt č. 2 a velikosti 20,1, ve II. patře domu uvedeného v článku I odst. 1 této smlouvy

II.

Nájem se uzavírá s účinností od 1.12.2012 na dobu určitou do 31.12.2013.

III.

1. Byt obsahuje: pokoje o výměře 50 m², kuchyň o výměře 20 m², příslušenství o výměře 7 m², ostatní (chodba, lodžie, komora, sklepní místnost) o výměře 24,9 m². Celková podlahová plocha bytu včetně základního příslušenství je 101,9 m².
2. Součástí bytu je plynový kotel s obřevem vody typ BUDRUS, renovované topení. Ostatní úpravy pro bydlení (opravy stěn a podlah, malování apod.) si zapíše nájemce
3. Předmětem dalšího užívání je oprávnění užívat prostory vložené sestávající z chodby, jedné sklepní místnosti
4. Další členové domácnosti: Vraťislav Džurban, nar. 20.12.1975

e-mail: jkpanek@velmis.cz

web: <http://www.jkpanek.cz>

IV.

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - Pronajímateľ předává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému bydlení, což nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje.
 - Pronajímateľ je oprávněn provádět stavební úpravy bytu, kterýmž nájemce dává souhlas.
2. Práva a povinnosti nájemce:
 - Nájemce hradí opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.
 - Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
 - Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobili v domě sami nebo ti, kdo s nimi bydlí.
 - Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
 - Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatel byt přenechat do podnájmu.
 - Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat a řídit se domovním řádem, a bere na vědomí, že jeho porušení může být posuzováno jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.
 - Nájemce je povinen hlásit všechny skutečnosti a údaje, které ovlivňují rozsah a podmínky nájmu bytu, výši nájemného, příp. úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, a to nejpozději do 15-ti dnů od jejich vzniku.
 - Nájemce je povinen podle pořadí zajišťovat úklid společných prostor a čištění chodníků podél zastavěné plochy domu.
 - Chov drobného domácího zvířectva, psů a koček ~~je povolen~~ pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
 - Nájemce není oprávněn skladovat žádné předměty ve společných prostorách.

Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí a souhlasí, že porušení výše uvedených povinností nájemcem či osobami užívajícími byt se souhlasem nájemce bude pronajímatelem hodnoceno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy, a to s důsledky dle občanského zákoníku.

V.

1. Výše nájemného se stanoví dohodou a činí:
5.000,- Kč měsíčně.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením kauce ve výši **10.000,- Kč**. Kauce bude zaplacena v hotovosti při podpisu smlouvy. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy včetně nákladů na uvedení prostor do původního stavu je pronajímateľ oprávněn použít složenou kauci na úhradu tohoto dluhu. V tomto případě je nájemce povinen kauci doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po oznámení pronajímatele o vyčerpání kauce. Kauce bude nájemci vrácena při ukončení nájemní smlouvy a řádném předání vyklizených pronajatých prostor.

3. Zálohy na služby, a to za vodné a stočné nájemce hraď v podobě měsíčních záloh, které jsou splatné spolu s nájemným a em: 500,- Kč. Ostatní zálohy a poplatky za služby nájemce pronajímateli nehradí. Cena za služby spojené s odberem elektrické energie, plynu, apod. bude nájemcem hrazena přímo na účet dodavatele dle předložených vyúčtování.
4. Nájemce platí nájemce měsíčně a to nejpozději do 20. dne běžného měsíce, na který je nájemné placeno, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. č. 1670724133/0800. Smluvní strany sjednávají, že dnem plnění je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele. V případě pozdní úhrady je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení.
5. Vypovězení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
6. Dojde-li ke skončení nájmu, je nájemce povinen vyklidit byt a předat jej pronajímateli do tří dnů. V případě porušení této povinnosti nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve prospěch pronajímatele ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, která je splatná do tří dnů od jejího uplatnění. Pro případ prodlení s vyklizením bytu rovněž nájemce zmocňuje pronajímatele, aby tento dle své úvahy využil práva na náklady nájemce vyklidit byt prostřednictvím svým či třetího subjektu. Náklady na vyklizení je v takovém případě nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří dnů od jejich vyúčtování.

VI.

Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou projednány a rozhodnuty v rozhodčím řízení před jediným rozhodcem zapsaným v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky, se sídlem v Praze, a jmenovaným v souladu s Jednacím řádem, Poplatkovým řádem a dalšími pravidly rozhodců zapsaných v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky publikovanými na www.rozhodcisoud.net, se kterými se strany před podpisem této smlouvy seznámily a vyslovily výslovný souhlas s tím, že podle nich bude v řízení postupováno ve smyslu ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb. Strany tímto pověřují rozhodce k rozhodnutí sporu podle zásad spravedlivosti. Strany se výslovně dohodly, že ústního jednání a odůvodnění rozhodčího nálezů není třeba.

V České Kamenici, dne 08.11.2012

Pronajímatel:



Nájemce:



Dodatek č.7
k Nájemní smlouvě ze dne 1.1. 2016
(dále jen „dodatek“)
uzavřený mezi těmito smluvními stranami

Jaromírem Jarkovským, bytem Teplická 150, 407 01 Jílové – Martiněves
Martínem Heřmanem, bytem Sněžnická 172/15, 405 02 Děčín 10 – Bělá

(dále jen „pronajímatel“)

a

Marii Džurbanovou, bytem Náměstí Míru č.p.71 407 21 Česká Kamenice,nar.18.7.1964

(dále jen „nájemce“)

Obě smluvní strany se dohodly na změně **Nájemní smlouvy** uzavřené dne 1.ledna 2016 (dále jen „smlouva“) následovně:

Článek I.

Změna následujících článků výše specifikované smlouvy

článek II.

Nájem bytu č.2 se prodlužuje do 31.prosince 2022

Článek II.

Závěrečná ustanovení

Tento dodatek nabývá účinnosti dnem podpisu oprávněných smluvních stran a uzavírá se na dobu určitou.

v Děčíně 30.12.2021

Pronajímatel :

Nájemce :







JUDr. Zdeněk Pánek
advokát, seznam ČAK poř. č. 1749
Průkopa Haláčka 130/15, 405 02 Děčín IV

IČO: 60210556, DIČ: CZ60210556
Tel. Fax: +42 531 267, +42 531 268
KB Děčín č. ú. 461142-431-0100

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 685 a násl. občanského zákoníku mezi stranami:

- Pronajímatelé:**
Jaromír Jarkovský,
bytem Teplická 150, 407 01 Jilové Martiněves a
Martina Heřman,
bytem Sněžnická 172/15, 405 02 Děčín X. - Bělá

- Nájemce:**
Ludmila Homutová, nar. 13. 9. 1965, bytem Náměstí míru 71, 407 21 Česká Kamenice

I.

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem **domu** č. p. 71 v ulici Náměstí míru v České Kamenici, který je zapsán na listu vlastnictví 57 v katastrálním území Česká Kamenice.
- Na základě těchto skutečností pronajímatel přenechává nájemcům do užívání byt č. 3, I. kategorie, v přízemí objektu uvedeného v článku I. odst. 1 této smlouvy.

II.

Nájem se uzavírá s účinností od 1.7.2009 na dobu **určitou**, a to na 3 roky tj. do 30.6.2012.

III.

- Byt obsahuje: pokoj o výměře 14,7 m², kuchyň o výměře 8,7 m², předstíh o výměře 11,1 m², koupelna o výměře 3,1 m², WC o výměře 1,2 m², spíž o výměře 1,3 m². Celková podlahová plocha bytu včetně základního příslušenství je 40,1 m².
- Součástí bytu je i toto vybavení: vestavená kuchyňská linka s kombinovaným sporákem, kuchyňský stůl a 2ks židli, podlahové krytiny - bílo v kuchyni, hnědý jekor v pokoji, obklady a dlažba v kuchyni, koupelně, na chodbě a na záchodě, plynový kotel s ohřevem vody typ BÜDERUS, vestavená skříň na chodbě a 1ks konzole, vana, záchod, svítidla v koupelně, na chodbě a záchodě.
- Předmětem dalšího užívání je oprávněn užívat prostory domu sestávající z chodby, jedné sklepní místnosti a zahrady.

IV.

- Práva a povinnosti pronajímatele:
 - Pronajímatel předává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému bydlení, což nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje;
 - Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu, k čemuž nájemce dává souhlas.

email: akpanek@volny.cz

web: <http://www.akpanek.cz>

2. Práva a povinnosti nájemce:

- Nájemce hradí opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu;
- Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv;
- Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobili v domě sami nebo ti, kdo s nimi bydlí;
- Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad;
- Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajatý byt přenechat do podnájmu;
- Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat a řídit se domovním řádem, a bere na vědomí, že jeho porušení může být posuzováno jako hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu;
- Nájemce je povinen hlásit všechny skutečnosti a údaje, které ovlivňují rozsah a podmínky nájmu bytu, výši nájemného, příp. úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, a to nejpozději do 15-ti dnů od jejich vzniku;
- Nájemce je povinen podle požadí zajišťovat úklid společných prostor a čištění chodníků podél zastavěné plochy domu;
- Chov drobného domácího zvířectva, psů a koček je povolen pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele;
- Nájemce není oprávněn skladovat žádné předměty ve společných prostorech.

Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí a souhlasí, že porušení výše uvedených povinností nájemcem či osobami užívajícími byt se souhlasem nájemce bude pronajímatelem hodnoceno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmní smlouvy, a to s důsledky dle občanského zákoníku.

V.

1. Výše nájemného se stanoví dohodou a činí:
3.000,- Kč měsíčně
2. Zálohy na služby, a to za vodné a stočné nájemce hradí v podobě měsíčních záloh, které jsou splatné spolu s nájemným a činí **200,- Kč**. Ostatní zálohy a poplatky za služby nájemce pronajímateli nehradí. Cena za služby spojené s odběrem elektrické energie, plynu, apod. bude nájemcem hrazena přímo na účet dodavatelů dle předložených vyúčtování.
3. Nájemné platí nájemce měsíčně a to nejpozději do **20. dne** běžného měsíce, na který je nájemné placeno, a to na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s. č. **1670724133/0800**. Smluvní strany sjednávají, že dnem plnění je den, kdy bylo nájemné připsáno na účet pronajímatele. V případě pozdní úhrady je nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení.
4. Vypovězení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
5. Dojde-li ke skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit byt a předat jej pronajímateli do tří dnů. V případě porušení této povinnosti nájemcem se smluvní strany dohodly na smluvní pokutě ve prospěch pronajímatele ve výši **500,- Kč** za každý den prodlení, která je splatná do tří dnů od jejího uplatnění. Pro případ prodlení s vyklizením bytu rovněž nájemce zplnomocňuje pronajímatele, aby tento dle své úvahy využil práva na náklady nájemce vyklidit byt

prostřednictvím svým či třetího subjektu. Náklady na vyklizení je v takovém případě nájemce povinen uhradit pronajímateli do tří dnů od jejich vyúčtování.

VI.

Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou projednány a rozhodnuty v rozhodčím řízení před jediným rozhodcem zapsaným v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky, se sídlem v Praze, a jmenovaným v souladu s Jednacím řádem, Poplatkovým řádem a dalšími pravidly rozhodců zapsaných v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky publikovanými na www.rozhodcisoud.net, se kterými se strany před podpisem této smlouvy seznámily a vyslovily výslovný souhlas s tím, že podle nich bude v řízení postupováno ve smyslu ustanovení § 19 odst. 1 zákona č. 216/1994 Sb. Strany tímto pověřují rozhodce k rozhodnutí sporu podle zásad spravedlnosti. Strany se výslovně dohodly, že ústního jednání a odůvodnění rozhodčího nálezu není třeba.

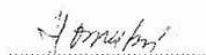
V České Kamenici dne 8.6.2009

Pronajímatel:



Handwritten signature of the landlord, consisting of two distinct signatures, one above the other, both written in black ink over a dotted line.

Nájemce:



Handwritten signature of the tenant, written in black ink over a dotted line.

Dodatek č. 5
ke smlouvě o nájmu bytu
uzavřený mezi těmito smluvními stranami:

1. Pronajímateli: Jaromírem Jarkovským a
Martinem Heřmanem
2. Nájemce: *Ludmila Homutová, nar.: 13. 9. 1965*

v tomto znění:

I.

Na základě dohody obou smluvních stran se platnost smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne 1.7.2009 prodlužuje do **31.12.2019**

V ostatních ujednáních se text smlouvy nemění.

V České Kamenici dne 1.12.2017

Pronajímatelé:



Two handwritten signatures in blue ink, one above the other, with horizontal dotted lines below each signature.

Nájemce:



A handwritten signature in blue ink with a horizontal dotted line below it.

Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 1620/22-28

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Děčíně dne 20.07.2022 pod č.j. 48 EXE 1508/2022-13, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 11 C 253/2019-235, který vydal Okresní soud v Děčíně dne 01.04.2022 a který se stal pravomocným dne 15.06.2022 a vykonatelným dne 15.06.2022, k návrhu

oprávněného: 1. JAROMÍR JARKOVSKÝ, Teplická 150, 40502, Jílové, r.č.610107/0239, IČ 18364721, zast. Edelmanna Milan, Mgr.,advokát, Chrustenice 208, 26712, Loděnice,

2. STANISLAVA JARKOVSKÁ, Teplická 150, 40502, Jílové, r.č.645914/0413, IČ 72594128, zast. Edelmanna Milan, Mgr.,advokát, Chrustenice 208, 26712, Loděnice

proti povinnému: MARTIN HEŘMAN, Sněžnická 172/15, 40502, Děčín, nar.21.07.1965, IČ 68976755

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 0,00 Kč bez příslušenství

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součástí
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Nemovitosti evidované doposud ve spoluvlastnictví oprávněných (každý 1/4) a povinného (1/2) zapsaných na listu vlastnictví:

Okres: C20421 Děčín	Obec: 562394 Česká Kamenice			
Kat.území: 621285 Česká Kamenice	List vlastnictví: 57			
B Nemovitosti				
Pozemky	Výměra[m ²]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 115	262	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území
Součástí je stavba: Česká Kamenice, č.p. 71, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 115				
377/1	98	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitostí, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práva s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitostí.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu

uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného:), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka”

V Praze dne 3.9.2022

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.